



PLAN LOCAL D'URBANISME

CETON

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



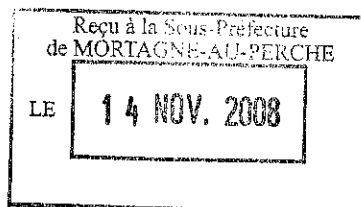
Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil
Municipal

en date du 03 octobre 2008

Le Maire,



APPROBATION



SOMMAIRE

1. PREAMBULE

1.1 LE DEVELOPPEMENT DURABLE

- a. Le développement durable : un engagement international inscrit dans le droit français.
- b. Les principes du développement durable.

1.2. FONDEMENTS DU P.A.D.D. DE CETON

2. CINQ ORIENTATIONS GENERALES POUR REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME

2.1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- a. Le développement de l'habitat sur l'agglomération
- b. Le développement de l'habitat sur certains hameaux

2.2. PRESERVER LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES

- a. Préserver le patrimoine bâti
- b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages
- c. Prendre en compte les risques naturels

2.3. MAINTENIR ET PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

2.4. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

2.5. ADAPTER ET ANTICIPER LES INFRASTRUCTURES NECESSAIRES AU VILLAGE DE DEMAIN

- a. Offrir des équipements adaptés et de qualité
- b. Mettre en œuvre une politique de déplacement

1. PREAMBULE

1.1 LE DEVELOPPEMENT DURABLE

a. Le développement durable : un engagement international inscrit dans le droit français.

Lors de la conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement à Rio en juin 1992, la France s'est engagée à mettre en œuvre les principes du développement durable, notamment au niveau local à travers les instruments de planification et d'aménagement.

L'article L.110-1 du Code de l'environnement définit en droit français l'objectif de développement durable "qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

b. Les principes du développement durable.

La loi SRU fait du développement durable un des enjeux fondamentaux des documents d'urbanisme. Elle définit dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme les principes que doit respecter le PLU :

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transports et de la gestion des eaux.

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

1.2 FONDEMENTS DU P.A.D.D. DE CETON

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et enjeux, la commune a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable ayant pour objectifs principaux :

- Maîtriser l'urbanisation et densifier les zones déjà urbanisées ;
- Revitaliser le centre ancien ;
- Préserver les quelques monuments patrimoniaux identifiés ;
- Favoriser les activités économiques ;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Protéger les espaces naturels ;
- Protéger les espaces agricoles.

La commune souhaite développer l'habitat et les activités économiques tout en respectant la qualité des paysages, le potentiel agricole et en préservant les espaces naturels.

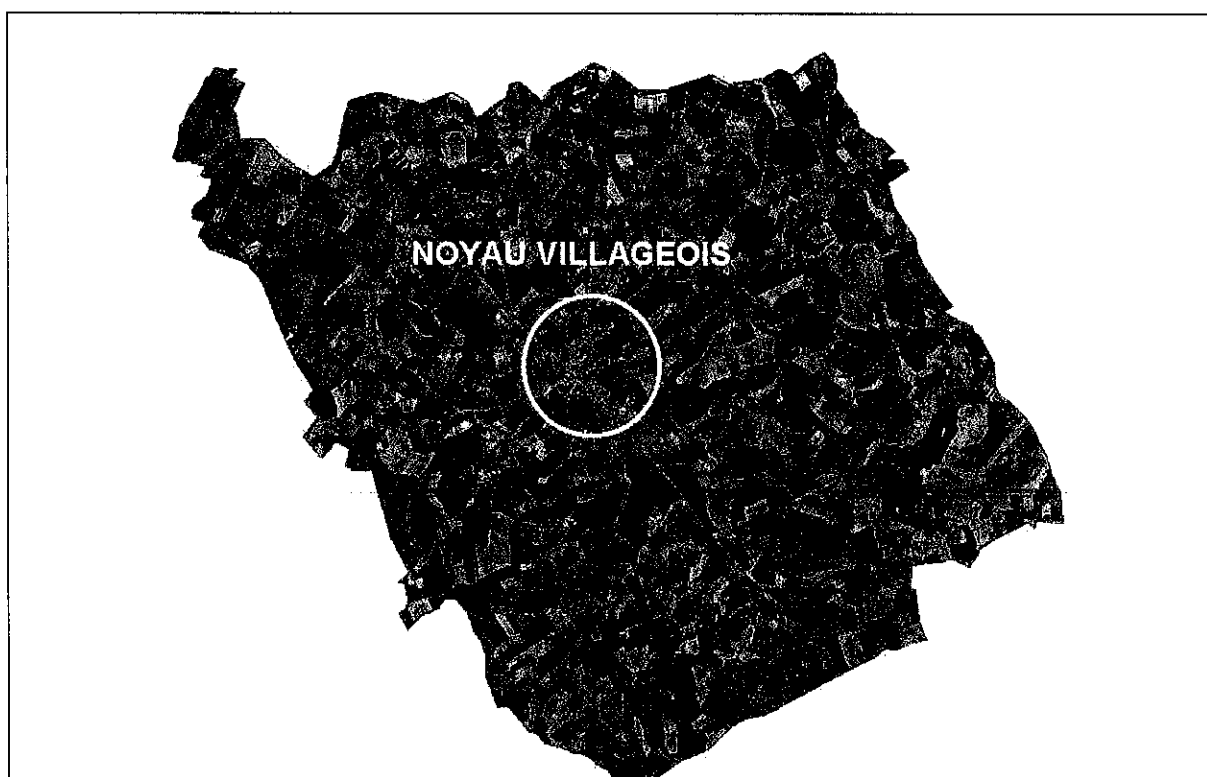
Afin d'affirmer cette volonté de conduire son développement futur autour de ces principes, la commune de Ceton souhaite articuler plus particulièrement son projet autour des grandes orientations suivantes.

2. CINQ ORIENTATIONS GENERALES POUR REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune possède plusieurs noyaux urbanisés : le noyau villageois et une multitude de petits hameaux structurés.

a. Le développement de l'habitat sur l'agglomération



Les élus souhaitent :

- Prévoir une capacité d'accueil suffisante des futures zones constructibles sur l'agglomération, et leur condition d'ouverture à l'urbanisation afin de permettre à la commune de maîtriser son développement ;
- Permettre la continuité du parcours résidentiel en développant une mixité sociale et de qualité par la commercialisation de lots.

b. Le développement de l'habitat sur certains hameaux

Les élus souhaitent :

- Permettre la création de logements sur des hameaux existants, dans le respect et l'équilibre de l'harmonie des hameaux ;
- Permettre la transformation du bâti agricole présentant un intérêt patrimonial et architectural, en zone agricole (A).

L'orientation de croissance démographique se conjugue avec l'ensemble des autres orientations en particulier celles qui visent à rendre la commune plus attractive et à préserver l'activité, en :

- ***favorisant le développement économique,***
- ***préservant l'activité agricole,***
- ***préservant l'environnement, le paysage et le patrimoine bâti.***

2.2 PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT, LE CADRE DE VIE, LES PAYSAGES

a. Préserver le patrimoine bâti

Les élus souhaitent protéger le patrimoine architectural et historique riche et important de la commune, et entendent promouvoir une image architecturale de qualité sur son territoire et protéger ses richesses historiques :

- Par l'identification et la localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et archéologique au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.

b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages



Afin de conserver son caractère typique du Perche, Ceton se doit de préserver la variété de l'occupation de l'espace et certains espaces particuliers tels que les zones humides, les bois, coteaux calcaires et pelouses sèches, les étangs et forêts.

Les élus souhaitent étendre et renforcer la protection des espaces naturels :

- Par une réglementation adaptée de la zone N ;
- Protéger les haies, bois et bosquets, zones humides, mares par l'identification au titre de l'article L.123-1.7: avec soumission à autorisation d'installation et travaux divers (ITD).
- Par l'inscription au PLU des voies et chemins actuellement balisés et des liaisons potentielles
- Par le classement en zone naturelle du captage d'eau potable du Bas Mont Morant.

La préservation de l'environnement et des paysages est une orientation transversale du PLU qui rejoint l'ensemble des autres orientations et notamment la préservation de l'agriculture et l'organisation de l'urbanisation.

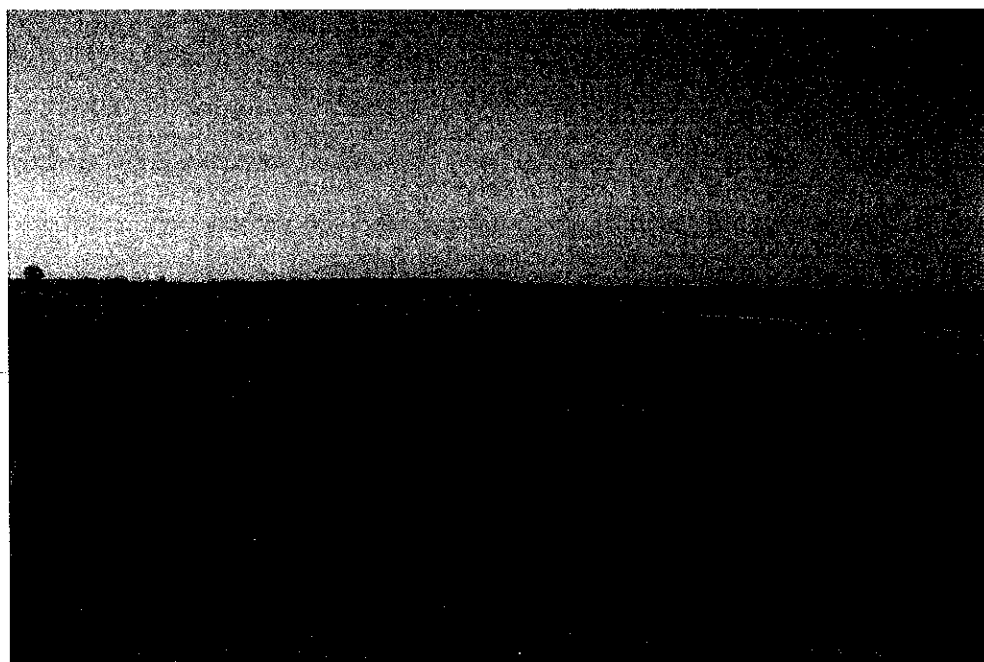
c. Prendre en compte les risques naturels

La commune de Ceton est soumise à différents risques qui doivent être considérés lors des opérations d'aménagement et d'urbanisation.

Les élus souhaitent prendre en compte les risques naturels présents sur la commune :

- Par la prise en compte du risque inondation ;
- Par la prise en compte du risque cavité souterraine ;
- Par la prise en compte du risque mouvement de terrain.

2.3. MAINTENIR ET PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES



L'activité agricole permet à la fois la gestion de l'espace et le maintien de certains milieux particuliers (telles les prairies) qui confèrent à Ceton son caractère percheron, mais doit être également considérée comme une activité économique à part entière.

Les élus souhaitent maintenir la protection des espaces agricoles :

- Par le classement des exploitations agricoles pérennes en zone A, afin de les protéger.
- Par la possibilité de développer des équipements d'accueil touristique ayant comme support l'exploitation agricole.

La protection de l'activité agricole rejoint l'orientation générale de développement économique dont elle est composante et rejoint également celle de préservation de l'environnement naturel et des paysages.

2.4 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES



Le développement économique, source de richesse et d'emplois constitue un élément essentiel de dynamisme du territoire communal. La commune de Ceton souhaite affirmer, à travers le P.L.U. sa volonté d'encourager et d'accompagner le développement des activités économiques sur son territoire.

Les élus souhaitent :

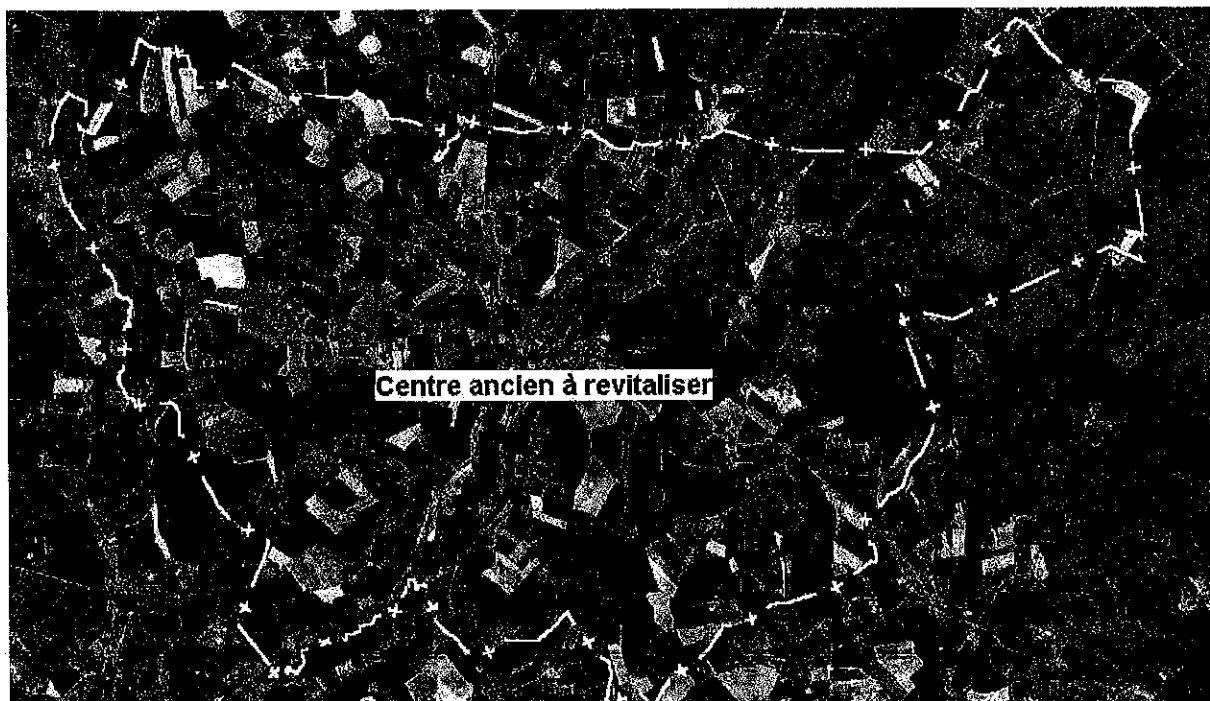
- Favoriser la fonction commerciale en facilitant le stationnement et le déplacements des personnes ;
- Conserver les potentialités de développement de la zone d'activité des Près sous Malpeau ;
- Réserver une zone d'activité attractive à proximité de l'échangeur de la route départementale 923 ;
- Réduire les surfaces destinées aux activités sur la zone des Vaux-Gomberts ;
- Accroître l'offre touristique notamment sur les courts et très courts séjours ;

Le développement des activités économiques complète et renforce l'orientation de développement démographique et dépend également de l'aménagement de la commune de Ceton.

2.5 ADAPTER ET ANTICIPER LES INFRASTRUCTURES AU VILLAGE DE DEMAIN

La commune de Ceton affiche sa volonté de répondre aux exigences de ses concitoyens pour leur cadre de vie. Elle a pour objectif de préparer les conditions d'installation de nouveaux équipements publics.

a. Offrir des équipements adaptés et de qualité



Le projet de revitalisation du centre ancien de la commune de Ceton est une politique déjà initiée (enfouissement des réseaux).

Afin de permettre la réalisation de projets d'aménagements et d'améliorations des équipements publics de Ceton, des emplacements peuvent être réservés.

Les élus souhaitent :

- Revitaliser le centre ancien avec le réaménagement de la place de la poste et le transfert de la mairie à proximité de l'église ;
- Inscrire un certain nombre d'emplacements réservés afin de valoriser les entrées de bourg sur la RD 107 ;
- Compléter l'offre en équipements sportifs et de loisirs ;
- Adapter le périmètre du droit de préemption urbain à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser

b. Mettre en œuvre une politique de déplacement

Les élus souhaitent :

- Sécuriser la traversée du centre bourg en permettant la réalisation d'un contournement ;
- Faciliter et sécuriser les liaisons entre le bourg, les différents quartiers et l'accès aux équipements publics ;
- Encourager les cheminements piétonniers ;
- Adapter la voirie aux besoins actuels et futurs.

Le développement de la commune et l'amélioration du paysage urbain se conjuguent avec l'ensemble des autres orientations et en particulier celles qui visent à rendre la commune plus attractive.